

FICHE n°15 - FAVORISER LA DENSIFICATION DE L'URBANISATION

Introduction

Pourquoi densifier l'urbanisation ?

Comment densifier l'urbanisation dans les documents d'urbanisme ?



© Google Earth

Introduction

Cette fiche thématique expose comment la densification de l'urbanisation permet de protéger les ressources en eau mais aussi de préserver le patrimoine naturel de nos territoires. Les documents d'urbanisme peuvent favoriser le processus de densification à travers les choix d'aménagement retenus.

Qu'est-ce que la densification ?

La densification consiste à orienter le développement des territoires à l'intérieur de leurs enceintes bâties. L'objectif final étant de densifier les espaces déjà urbanisés et de limiter l'ouverture à l'urbanisation.

La densité est un rapport entre un élément quantifiable (un habitant, un emploi, etc.) et la surface d'un espace de référence (en hectare, en kilomètre carré, etc.).

Pour calculer la densification, plusieurs types de densités sont à prendre en compte :

- La densité de population est le nombre d'habitants sur une surface de référence (en km² ou en m²). Ce calcul représente la concentration de population sur un territoire et permet de constater les zones de surpopulation et les secteurs faiblement peuplés.
- La densité humaine représente la concentration d'habitants et d'emploi sur un territoire.
- La densité du bâti est un indicateur mesurant l'emprise réelle d'une construction sur une parcelle donnée.
- La densité résidentielle correspond au nombre de logements sur une surface de référence (en km² ou en m²). Cet indicateur aide à définir les besoins en équipement pour le territoire.
- La densité d'emploi correspond au nombre d'emploi sur une surface de référence (en km² ou en m²). Cette donnée permet de recenser les inégalités de répartitions des emplois sur les territoires.

La densification permet le renouvellement des territoires sur eux-mêmes, propose les avantages de la ville compacte avec la concentration des usages et des pratiques, favorise l'accessibilité et la mobilité tout en préservant l'environnement et les ressources naturelles.

Le principe est donc de faire la ville sur la ville afin de limiter au maximum l'étalement des territoires et la consommation des espaces naturels et agricoles !

Rappel des dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 et du SAGE des Deux Morin

SDAGE Seine – Normandie 2016 -2021

- **Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques**

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

- **Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides**

Orientation 18 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

Orientation 22 : Mettre fin à la disparition des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

- **Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation**

Orientation 32 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues.

Orientation 34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

SAGE des Deux Morin

- **Enjeu 2 : Améliorer la qualité de l'eau**
- **Enjeu 3 : Restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et des milieux associés**
- **Enjeu 4 Connaître et préserver les zones humides dont les marais de Saint – Gond**
- **Enjeu 5 : Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau**
- **Enjeu 6 : Améliorer la gestion quantitative de l'eau**

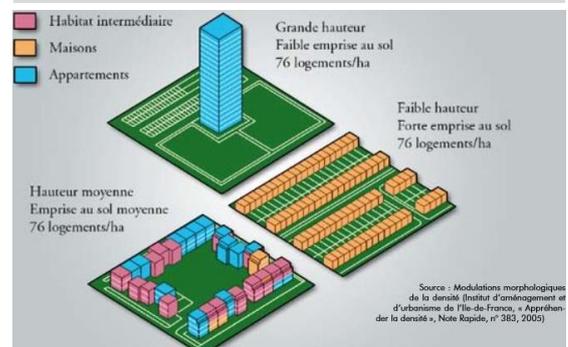


Figure 23 : Modulation morphologique de la densité.

Introduction – Favoriser la densification de l'urbanisation



Pourquoi densifier l'urbanisation ?

L'urbanisation galopante et la raréfaction des ressources naturelles en France impliquent de **nouvelles préoccupations** sur le développement des territoires. Au début du XXIème siècle, le choix des **politiques publiques s'oriente vers un processus de densification** qui apparaît comme **une solution au gaspillage de ressources naturelles**. De ce fait, **une réflexion est engagée sur la consommation des espaces agricoles et naturels, la préservation des ressources et la maîtrise voire la lutte contre l'étalement urbain**.

La densité est perçue très négativement alors que « pour de nombreux urbanistes, aménageurs et architectes, la densité est indispensable à la durabilité des villes » (E. Charmes). Il est alors essentiel de **distinguer la densité subie et choisie pour apprécier les avantages d'un territoire dense sur l'environnement**.

Facteurs aggravants

L'urbanisation par extension engendre :

- une **augmentation de l'imperméabilisation** qui renforce le ruissellement sur le territoire,
- une **multiplication et la prolongation des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable** engendrant une **réduction du rendement d'alimentation** et une **augmentation des fuites**,
- une **consommation des espaces naturels et agricoles**,
- une **hausse des émissions de gaz à effet de serre** du fait de l'allongement des déplacements,
- un **éparpillement des activités humaines** qui contribue à l'utilisation de l'automobile.

Périmètre d'application

Toutes les collectivités territoriales du SAGE des Deux Morin sont concernées par la densification de l'urbanisation sur leurs territoires.

D'autres informations sur la densification de l'urbanisation

Dossier coordonné par Eric Charmes : Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat – Etudes foncières – n°145, mai-juin 2010.

Ministère du logement et de l'égalité des territoires : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – Lutte contre l'étalement urbain, 2014.

Paysage législatif et réglementaire

En 2009 et 2010, les lois Grenelle de l'environnement et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche mettent la priorité sur la limitation de la consommation d'espace et la préservation de la biodiversité.

En 2014, la loi ALUR prévoit l'intégration d'une analyse des capacités de densification dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLUI – PLU et CC) pour favoriser la densification. Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols cette loi permet également d'augmenter la constructibilité et la surface habitable d'une parcelle.

Textes réglementaires de référence

Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France

Article L.123 du CU

Seuil minimal de densité

Article L.331-36 du CU

SCOT et densification

Article L. 141-6 à 9 du CU

PLU et densification

Article L.151-26 à 29 du CU

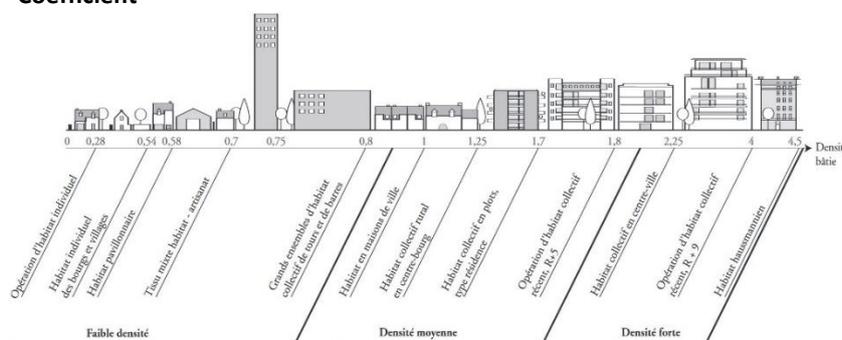


Figure 24 : Formes urbaines et densité

Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France, « Appréhender la densité »,



Comment densifier l'urbanisation dans les documents d'urbanisme ?

Aujourd'hui le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est le seul document de planification ayant des objectifs précis en matière de densification. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDRIF.

NOTA BENE

Le SDRIF est un document de planification territorial à l'horizon 2030 (Article R123-1 du Code de l'Urbanisme). Sur le territoire du SAGE, il s'applique uniquement aux communes situées en Seine-et-Marne.

L'ambition du SDRIF s'articule autour de trois piliers :

- **Relier et structurer**, pour permettre une région plus connectée et plus durable,
- **Polariser et équilibrer**, pour construire une région plus diverse, vivante et attractive,
- **Préserver et valoriser**, pour développer une région plus vivante et plus verte.

Etant de rang supérieur les SCOT, les PLUI-PLU et CC doivent être en compatibilité avec le SDRIF.

Le SDRIF définit des secteurs à fort potentiel de densification et de valorisation symbolisés par des pastilles sur la carte de destination général du territoire.

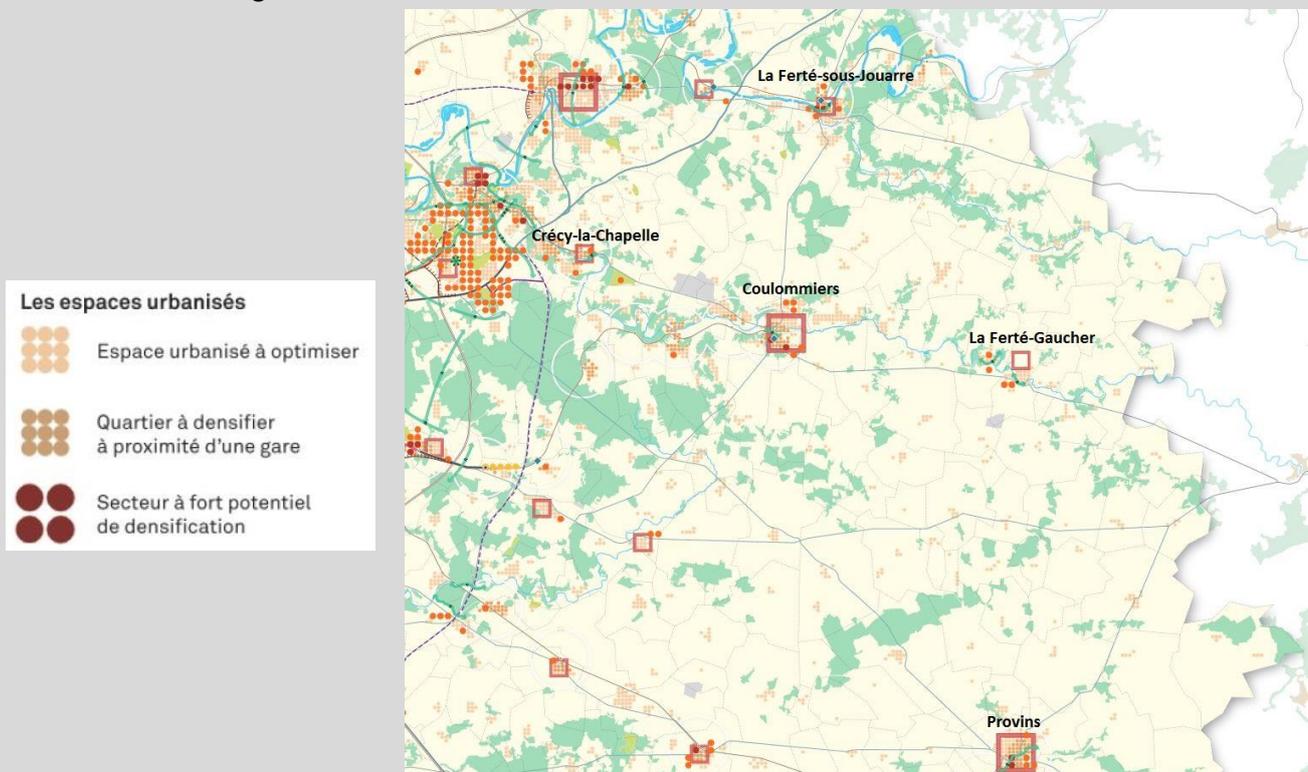


Figure 25 : Carte de destination générale du territoire. Source : SDRIF

- **Espaces urbanisés à optimiser** : les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces habitats.
- **Quartier à densifier à proximité d'une gare** : les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces habitats.
- **Secteur à fort potentiel de densification** : leur potentiel de mutation ne doit pas être compromis. Ils doivent être des lieux d'effort accrus en matière de densification tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat. Ils doivent contribuer à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins locaux.

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCOT doit présenter dans son rapport de présentation une « **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectif** » (Article L.141-3 du Code de l'Urbanisme).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit afficher un objectif de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.**

Pour y parvenir le **Document d'Orientation et d'Objectif doit fixer des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (Article L.141-6 du Code de l'Urbanisme).

1. Le DOO peut également imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau:

- l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements suivants : les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité.
- la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement (Article L.122-1 du Code de l'Environnement).
- la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

2. Il peut déterminer des secteurs où les PLUI-PLU ne peuvent pas imposer une densité maximale de construction inférieure au seuil défini par le SCOT (Article L. 141-7 du Code de l'Urbanisme) en tenant compte des transports collectifs et de la protection environnementale.

3. Il doit aussi imposer une densité minimale de construction au PLUI-PLU (Article L.141-8 du Code de l'Urbanisme) sous réserves de justifications et en prenant en compte les transports en commun.

Dans les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux et Plans Locaux d'Urbanisme

Le **rapport de présentation** du PLUI-PLU doit :

- analyser la consommation antérieure des espaces naturels et agricoles.
- analyser le potentiel de densification sur le territoire.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** doit :

- limiter et modérer le plus possible la consommation des espaces naturels et agricoles au regard des résultats du diagnostic et de la prévision démographiques.
- répartir l'urbanisation du territoire entre densification et extension.

L'élaboration d'une **OAP** est recommandée pour :

- créer un échancier de l'ouverture à l'urbanisation **des zones en extension.**
- imposer une densité minimale **dans des secteurs pertinents.**

Le **règlement d'un PLUI-PLU permet d'influencer sur la densité en particulier sur l'usage, le traitement des marges de recul et la hauteur, au sein des articles relatifs à :**

- la desserte par la voirie
- la desserte par les réseaux
- l'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte et aux emprises privées.
- l'emprise au sol des constructions
- la hauteur des constructions

NOTA BENE

Rappelons qu'avant toute ouverture à l'urbanisation il est indispensable de vérifier la capacité des réseaux l'alimentation en eau potable et l'assainissement et le caractère non humide de la zone.

